

भूसंपादन अधिनियम, १८९४ मधील
भाग-सात खाली कंपन्यांसाठी
औद्योगिक प्रयोजनासाठी संपादित
जमिनीच्या विक्री/वापर बदलाच्या
अनुषंगाने सुधारित धोरण.

महाराष्ट्र शासन
महसूल व वन विभाग
शासन निर्णय क्र. संकिर्ण-२०२२/प्र.क्र.५४/अ-२
मादाम कामा मार्ग, हुतात्मा राजगुरु चौक,
मंत्रालय, मुंबई -४०००३२.
दिनांक: २९ जून, २०२२

वाचा:- शासन निर्णय क्र.संकिर्ण-०१/२०१७/प्र.क्र.११/अ-२, दि.११.०१.२०१८

प्रस्तावना :-

विविध औद्योगिक प्रयोजनासाठी भूसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या भाग-७ अंतर्गत कंपन्यांसाठी भूखंड संपादित करण्यात आले होते. अशा कंपन्या बंद पडल्यामुळे नागरी भागात विनावापर असलेल्या जमिनींचा सार्वजनिक प्रयोजनार्थ वापर करण्याबाबत सर्वंकष धोरण निश्चित करण्याकरिता अप्पर मुख्य सचिव वित्त यांच्या अध्यक्षतेखाली समिती शासन निर्णय क्रमांक संकिर्ण-११/२०१५/प्र.क्र.१६२/अ-२, दि.२६.१२.२०१६ व शासन शुध्दीपत्रक दि.११.०१.२०१७ अन्वये गठीत करण्यात आली आहे.

सदर समितीच्या शिफारसीवरून मा.मंत्री मंडळाच्या दि.०२.०१.२०१८ रोजी झालेल्या बैठकीतील निर्णयानुसार भूसंपादन अधिनियम, १८९४ भाग-७ अंतर्गत कंपन्यांसाठी संपादित जमिनीच्या विक्री / वापरबदल संदर्भात शासन निर्णय महसूल विभाग दि.११.०१.२०१८ अन्वये धोरण निश्चित करण्यात आले आहे. प्रस्तुत दि.०२.०१.२०१८ रोजी झालेल्या मंत्री मंडळ बैठकीच्या इतिवृत्तानुसार खालील दोन बाबींवर निर्णय घेणे आवश्यक आहे.

- अ) Additional Incentive देउन संबंधित कंपनीने अधिकाधिक रोजगार निर्मिती करावी यासाठी स्वतंत्र Ancillary Policy उद्योग विभागाच्या धोरणाप्रमाणे विभागाने तयार करावी.
- आ) ज्या कंपन्यांना जमिनीच्या औद्योगिकेतर वापरासाठी या धोरणापूर्वी परवानगी दिलेली आहे, परंतु त्याची अंमलबजावणी अजून पूर्ण झालेली नाही (transition cases), अशा कंपनीच्याबाबत हे नवीन धोरण कोणत्या पध्दतीने लागू राहील याबाबत निर्णय घेण्याचे अधिकार अपर मुख्य सचिव (वित्त) यांच्या अध्यक्षतेखालील समितीला देण्यास मान्यता देण्यात यावी.

२. प्रस्तुत धोरणाप्रमाणे कार्यवाही करताना काही बाबींची स्पष्टता येणे आवश्यक असल्याचे दिसून येते. या संदर्भात मा.मंत्री (महसूल) यांनी सूचित केलेल्या बाबी तसेच विभागास निदर्शनास आलेल्या मुद्द्यांच्या अनुषंगाने सदर धोरणात सुधारणा /स्पष्टता आणण्याबाबतचा प्रस्ताव अपर मुख्य सचिव

(वित्त) यांच्या अध्यक्षतेखालील समितीच्या दि.३०.०५.२०२२ रोजीच्या बैठकीत ठेवण्यात आला. त्यावर समितीने सांगोपांग चर्चा केली. चर्चेअंती समितीने शिफारशीकरीता विचारात घेतलेल्या बाबी व केलेली शिफारस याबाबतचे इतिवृत्त निर्गमित करण्यात आले आहे. समितीने केलेल्या शिफारशीनुसार शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८ अन्वये विहीत धोरणात सुधारणा /स्पष्टता करण्याबाबतचा प्रस्ताव शासनाच्या विचाराधीन होता.

शासन निर्णय:-

उपरोक्त वस्तुस्थिती लक्षात घेता कंपन्यांसाठी अधिग्रहीत जमिनीच्या विक्री, वापरबदल, पुनर्हस्तांतरण व पुनर्वापर बदल याकरिता गठित समितीच्या शिफारशीच्या अनुषंगाने शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८ मधील परिच्छेद 'अ' 'ब' 'क' १) २) ३) ४) आणि 'ड' च्या तरतूदी कायम ठेवून परिच्छेद क्र. क) ५ (i) (ii) निरसीत करून त्याऐवजी खालीलप्रमाणे सुधारित परिच्छेद क्र. क) ५ समाविष्ट करण्याचे निर्देश देत आहे.

५.१ अधिमूल्य आकारणीबाबत :- शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८, मुद्दा क्र.क) मधील अ.क्र.५ i) मध्ये असलेली एकमूष्ट ४०% अधिमूल्य आकारणी ऐवजी खालील तक्ता क्र:१ प्रमाणे अधिमूल्य आकारणीचे प्रयोजननिहाय विगतवारी निश्चित करण्यात येत आहे.

तक्ता क्र:१ अधिमूल्य आकारणीचे प्रयोजननिहाय विगतवारी :-

अ.क्र.	प्रयोजन	अधिमूल्य % (जमीन मुल्याच्या)
i)	वापर बदल :-	
	i) औद्योगिकेतर / गृहनिर्माण प्रकल्प	२०
	ii) निर्मिती उद्योग	०
	iii) माहिती तंत्रज्ञान व संलग्न सेवा उद्योग	१०
ii)	विक्री	२०
iii)	विक्री व वापर बदल (दोन्ही एकत्रित)	
	i) औद्योगिकेतर / गृहनिर्माण प्रकल्प	४०
	ii) निर्मिती उद्योग	२०
	iii) माहिती तंत्रज्ञान व सहाय्यभूत सेवा (सेवा उद्योग)	३०
iv)	तारण ठेवणेसाठी शुल्क कर्ज रकमेच्या (शासन निर्णय क्र. जमिन ०२/२०१४/ प्र.क्र.४५/ ज-१ दि. २६.०६.२०१८ प्रमाणे)	०.५ % (कर्ज रकमेच्या)

५.१.१ अधिमूल्य परिगणना करण्याची कार्यपद्धती :-

अधिमूल्य परिगणना करताना एकसूत्रता व पारदर्शकता राहण्याकरिता जमिनीचे मूल्यांकन करताना महाराष्ट्र मुद्रांक (संपत्तीचे वास्तविक बाजारमूल्य ठरविणे) नियम १९९५ व सुधारित नियम २०१७ अंतर्गत वार्षिक दर विवरणपत्राच्या आधारे मूल्यांकन करण्यात यावे.

एकूण अधिमूल्य परिगणित करताना राज्य शासनास यापूर्वी सदर प्रयोजनासाठी भरणा केलेल्या अधिमूल्यांची/अनर्जित रकमेची वजावट अनुज्ञेय राहिल. तथापि शर्तभंगापोटी भरणा केलेल्या अधिमूल्याची वजावट अनुज्ञेय राहणार नाही.

५.१.२ शर्तभंग नियमानुकूल करण्यासाठी दंडात्मक अधिमूल्याची परिगणना करणे:-

शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८, मुद्दा क्र.क) मधील अ.क्र.५ ii) मध्ये शर्तभंगापोटी असलेली एकमूष्ट ७५% अधिमूल्य आकारणी ऐवजी खालीलप्रमाणे अधिमूल्य आकारणीचे प्रयोजननिहाय विगतवारी करण्यात येत आहे.

तक्ता क्र:२

अ.क्र.	प्रयोजन	शर्तभंगापोटी अधिमूल्य % (जमीन मुल्याच्या)
i)	विक्री	१५
ii)	वापर बदल	१५
iii)	विक्री व वापर बदल (दोन्ही एकत्रित)	३०
iv)	तारण ठेवणे कर्ज रकमेच्या	१% कर्ज रकमेच्या

टिप:

- शर्तभंग संदर्भात बाबनिहाय दंडनीय अधिमूल्य आकारण्यात यावे.
- तदनंतर उपरोक्त परिच्छेद क्र.१ अ) मधील प्रयोजननिहाय अधिमूल्य आकारणी करण्यात येईल, तदनंतरच प्रकरण नियमानुकूल होईल.

स्पष्टीकरण:- जर वापर बदलासाठी शर्तभंग झाला असेल तर प्रथम उपरोक्त तक्ता क्र.२ मधील अ.क्र.iii) प्रमाणे १५% शर्तभंग वसूल करण्यात येईल व वापर बदलासाठी परिच्छेद ५.१ मधील तक्ता क्र.१ मधील अ.क्र.i) मध्ये नमूद प्रयोजन निहाय अधिमूल्य वसूल करण्यात यावे.

५.२ शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८ नूसार वा त्यापूर्वी मान्यता दिलेल्या प्रकरणी जमिनीचे पुनर्हस्तांतरण व पुनर्वापर बदल करण्यास अनुमतीबाबत स्पष्ट तरतूद नसल्याने पुढील तक्ता क्र:३ प्रमाणे अधिमूल्य आकारण्यात यावे.

तक्ता क्र:३ पुनर्हस्तांतरण / पुनर्वापर बाबत अधिमूल्याची आकारणी :-

अ.क्र.	प्रयोजन	अधिमूल्य % (जमीन मुल्याच्या)
१	पुनर्हस्तांतरण	२०% वजा (राज्य शासनास पुर्वी भरणा केलेल्या अधिमूल्याच्या ५०% रक्कम)
२	पुनर्वापर बदल	
अ	निर्मिती / उत्पादन उद्योग (Manufacturing)	०
ब	माहिती तंत्रज्ञान, एकात्मिक आद्योगिक वसाहत, लॉजिस्टीक पार्क इ.	१० % वजा (राज्य शासनास पुर्वी भरणा केलेल्या अधिमूल्याच्या ५०% रक्कम)
क	बिगर औद्योगिक / गृहनिर्माण प्रयोजनासाठी	२०% वजा (राज्य शासनास पुर्वी भरणा केलेल्या अधिमूल्याच्या ५०% रक्कम)

टिप:

- i) वापरबदल व पुनर्हस्तांतरण एकत्रित परवानगी देण्याच्या प्रकरणी अधिमूल्य आकारणी करताना पूर्वी राज्स शासनास भरणा केलेल्या अधिमूल्य / अनर्जित रक्कमेची संपूर्ण वजावट अनुज्ञेय राहिल. (वजावटीनंतर एकूण अधिमूल्य ऋण येत असल्यास शून्य अधिमूल्य राहिल.)
- ii) भविष्यात सदर सुधारित धोरणानुसार जमिनीच्या पुनर्वापर अथवा पुनर्हस्तांतरण याकरिता परवानगी देताना प्रयोजन निहाय यापूर्वी वापरबदल अथवा हस्तांतरण याकरिता भरणा केलेल्या अधिमूल्याची/अनर्जित रकमेची वजावट अनुज्ञेय राहिल. ज्या प्रकरणी शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८ च्या तरतुदीप्रमाणे अथवा सदर धोरणापूर्वी मान्यता दिलेल्या प्रकरणात एकमुष्ट पद्धतीने अधिमूल्य / अनर्जित रक्कम भरणा केली असेल तर प्रकरण निहाय वापरबदलासाठी ५०% व पुनर्हस्तांतरणकरिता ५०% अधिमूल्य असल्याचे गृहीत धरून प्रकरण निहाय वजावट देण्यात येईल.
- iii) तथापि शर्तभंगापोटी भरणा केलेल्या अधिमूल्याची वजावट कोणत्याही प्रकरणी अनुज्ञेय राहणार नाही .
- iv) औद्योगिक (निर्मिती उद्योग) अथवा माहिती तंत्रज्ञान व इतर सहाय्यभूत सेवा (सेवा उद्योग) याकरीता हस्तांतरण/पुनर्हस्तांतरण/वापरबदल याकरीता परवानगी दिल्यास शासन निर्णय दि.११.०१.२०१८, मुद्दा क्र.क) मधील अ.क्र.२ व ३ मधील परवडणारी घरे, अल्प उत्पन्न गटासाठी घरकुले व आर्थिकदृष्ट्या दुर्बल घटकांकरिताच्या तरतुदी लागू राहणार नाहीत.

५.३ हस्तांतरित भूखंडावर विहित वापराच्या परवानगीनुसार निर्माण होणाऱ्या सदनिका, वाणिज्य गाळे च्या विक्रीबाबत:-

औद्योगिक वापराकरिता भूसंपादित जमिनीच्या सार्वजनिक गृहनिर्माण वापराकरिता विक्री अनुमती दिलेली आहे. अशा प्रकरणी प्रकल्प विकसित झाल्यानंतर तेथील सदनिका, गाळे, गृहनिर्माण संस्था, कॉडोमिनीयम ऑफ अपार्टमेंट्स/कंपन्या तत्सम आस्थापना इ. यांना हस्तांतरण/विक्री करण्याकरिता शासनाच्या पुर्नमान्यतेची आवश्यकता राहणार नाही.

५.४ शासन धोरण दि.११.०१.२०१८ पूर्वी परवानगी दिलेली आहे परंतु, त्याची अंमलबजावणी अजून पुर्ण झालेली नाही अशा प्रकरणांबाबत (Transition cases):-

शासन धोरण दि.११.०१.२०१८ पूर्वी मान्यता दिलेल्या परंतु, मान्यतेनुसार दि.११.०१.२०१८ पूर्वी अधिमूल्य भरणा न केलेल्या संक्रमण प्रकरणी, सदर सुधारीत शासन धोरणानुसार अधिमूल्य अदा करण्याच्या दिनांकास लागू असलेले वार्षिक बाजारमूल्य दर तक्त्यातील दरानुसार परिगणित होणारे अधिमूल्य भरून प्रकरणे नियमानुकूल करण्यात यावीत.

५.५ संकीर्ण बाबी :-

५.५.१) सब-स्टेशन / ट्रान्सफॉर्मर उभारणीसाठी:- हस्तांतरण /पुनर्हस्तांतरण/ वापर बदल बाबत शासनाने मान्यता दिलेल्या प्रकरणी भूखंड विकासादरम्यान महावितरण, स्थानिक वीज

वितरण कंपनी, स्थानिक नियोजन प्राधीकरण यांना सब-स्टेशन / ट्रान्सफॉर्मर उभारणीसाठी आवश्यक जमीन सदर प्रकल्पाचा भाग म्हणून भाडेपट्ट्याने देता येईल.

५.५.२) प्रत्यक्षात रूढार्थाने औद्योगिक/उत्पादन स्वरूपाचे प्रयोजन नसणाऱ्या काही कंपन्यासाठीही भूसंपादन अधिनियमातील तरतुदीनुसार संपादीत केलेल्या जमिनीच्या विक्री/वापरातील बदलास परवानगीबाबत.

प्रत्यक्षात रूढार्थाने औद्योगिक / उत्पादन स्वरूपाचे प्रयोजन नसणाऱ्या काही कंपन्यासाठीही भूसंपादन अधिनियमातील तरतुदीनुसार संपादीत केलेल्या जमिनीच्या विक्री / वापरातील बदलास परवानगी देण्यासाठी भूसंपादन अधिनियम, १८९४ च्या भाग-७ अन्वये औद्योगिक वापरासाठी भूसंपादित जमिनीच्या विक्री व वापर बदल संदर्भात प्रचलित असलेले धोरण लागू करण्यात येत आहे.

सदर शासन निर्णय महाराष्ट्र शासनाच्या www.maharashtra.gov.in या संकेतस्थळावर उपलब्ध करण्यात आलेला असून त्याचा संकेतांक क्र. २०२२०६२९१७१८०८१४१९ असा आहे. सदर आदेश डिजिटल स्वाक्षरीने साक्षांकित करून काढण्यात येत आहे.

महाराष्ट्राचे राज्यपाल यांच्या आदेशानुसार व नावाने,

(संजय इंगळे)

सह सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रत,

- १) मा.राज्यपाल, महाराष्ट्र राज्य यांचे सचिव, राजभवन मलबा हिल, मुंबई
- २) मा.मुख्यमंत्री यांचे अपर मुख्य सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- ३) मा.मुख्य सचिव, महाराष्ट्र शासन, मंत्रालय, मुंबई
- ४) अपर मुख्य सचिव (वित्त), वित्त विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ५) अपर मुख्य सचिव (उद्योग), उ.उ.व का.विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- ६) अपर मुख्य सचिव (गृहनिर्माण), गृहनिर्माण विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- ७) प्रधान सचिव (महसूल, मुं.शु. व नों.), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- ८) प्रधान सचिव (नवि-१), नगरविकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- ९) प्रधान सचिव (वि.व न्या.विभाग), विधी व न्याय विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- १०) सचिव (वने), महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- ११) मा.मंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- १२) मा. राज्यमंत्री (महसूल) यांचे खाजगी सचिव, मंत्रालय, मुंबई
- १३) महालेखापाल (लेखा व अनुज्ञेयता) महाराष्ट्र ½, मुंबई/नागपूर.
- १४) महालेखापाल (लेखा परीक्षा) महाराष्ट्र ½, मुंबई/नागपूर
- १५) प्रधान सचिव, महाराष्ट्र विधानमंडळ सचिवालय, मुंबई
- १६) जमाबंदी आयुक्त आणि संचालक, भूमी अभिलेख, पुणे

- १७) नोंदणी महानिरिक्षक व मुद्रांक नियंत्रक, महाराष्ट्र राज्य, पुणे
- १८) महासंचालक, माहिती व जनसंपर्क संचालनालय, मुंबई
- १९) सर्व विभागीय आयुक्त
- २०) सर्व जिल्हाधिकारी
- २१) अधिदान व लेखा अधिकारी, मुंबई
- २२) निवासी लेखाधिकारी, मुंबई
- २३) सर्व सहसचिव / उपसचिव, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई.
- २४) सर्व मंत्रालयीन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- २५) अ-१/ अ-३ / अ-४ कार्यासने, महसूल व वन विभाग, मंत्रालय, मुंबई
- २६) निवडनस्ती (अ-२)